

Guayaquil, 18 de abril de 2011

Ingeniera  
María Crespo Arízaga, Directora de Auditoria  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**  
Guayaquil.

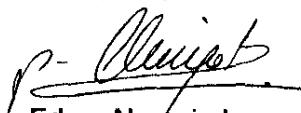
Estimada ingeniera Arízaga:

Adjunto sírvase encontrar el informe de auditoría sobre el examen de los estados financieros de la siguiente compañía:

COMPAÑÍA	Años Terminados	Expediente No.
• INDUSTRIAL TEOTON S.A.	INMOBILIARIA Al 31 de diciembre de 2010 y 2009	4920

Muy atentamente,

PKF & Co.



Edgar Naranjo L.  
Socio Principal  
C.C. 170390950-5

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 | Fax (593-4) 2450886  
E-mail pkf@pkfecuador.com | www.pkfecuador.com  
PKF & Co. | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 | P.O. Box: 09-06-2045 | Guayaquil | Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814  
PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edificio Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador



Accountants &  
business advisers

## **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**

Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Años terminados al 31 de  
diciembre de 2010 y 2009

A los Accionistas  
**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**  
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**, los cuales incluyen los balances generales por los años terminados al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los estados de resultados, estados de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en USDólares).

**Responsabilidad de la administración sobre los Estados Financieros:**

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de éstos estados financieros, en concordancia con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

**Responsabilidad del auditor:**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestro examen se efectuó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 | Fax (593-4) 2450886

E-mail [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) | [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)

PKF & Co. | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 | P.O. Box: 09-06-2045 | Guayaquil | Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814

PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edificio Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador

**Opinión:**

4. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**, al 31 de diciembre del 2010 y 2009, y los resultados de sus operaciones, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los principios de contabilidad descritos en la Nota B.



11 de marzo de 2011  
Guayaquil, Ecuador

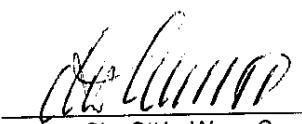


Edgar Naranjo L.  
Licencia Profesional No.16.485  
Superintendencia de Compañías No.015

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.BALANCES GENERALES

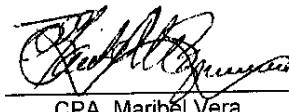
(Expresados en dólares)

	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
<u>ACTIVO</u>		
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>		
Caja - bancos (Nota C)	331.806,51	922.783,52
Inversiones (Nota D)	1.812.954,63	700.586,24
Cuentas y documentos por cobrar (Nota E)	8.696.329,19	4.377.891,35
Inventarios (Nota F)	927.862,70	613.477,82
Gastos anticipados (Nota G)	1.869.474,11	1.073.863,79
Cuentas a liquidar	154.594,76	207.284,76
Importaciones en curso	0,00	679.350,05
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<u>13.793.021,90</u>	<u>8.575.237,53</u>
<b>ACTIVO FIJO (Nota H)</b>	<u>11.883.269,84</u>	<u>7.333.271,49</u>
<b>OTROS ACTIVOS (Nota I)</b>	<u>1.719.500</u>	<u>638.283,69</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<u>27.395.791,35</u>	<u>16.546.792,71</u>
<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>		
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
Sobregiros bancarios	0,00	124.368,71
Cuentas y documentos por pagar (Nota J)	6.918.107,27	2.573.792,63
Gastos acumulados por pagar (Nota K)	590.985,41	479.031,54
Obligaciones bancarias (Nota L)	3.100.000,00	1.800.000,00
Otros pasivos corrientes (Nota M)	583.819,64	
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<u>11.192.912,32</u>	<u>4.977.192,88</u>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO (Nota N)</b>	<u>7.814.860,91</u>	<u>4.050.590,44</u>
<b>PASIVO DIFERIDO (Nota O)</b>	<u>1.689.834,50</u>	<u>728.711,57</u>
<b>PATRIMONIO (Nota P)</b>		
Capital social	90.000,00	60.000,00
Reservas	209.053,55	209.053,55
Reexpresión monetaria	363.277,83	363.277,83
Revalorización del patrimonio	5.423.174,99	5.423.174,99
Aportes para futuras capitalizaciones	260,00	260,00
Resultados acumulados	612.417,26	734.531,45
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<u>6.698.183,63</u>	<u>6.790.297,82</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<u>27.395.791,36</u>	<u>16.546.792,71</u>



Ing. Civ. Ottón Wong C.

Gerente General



CPA. Maribel Vera  
Contadora

Vea notas a los estados financieros

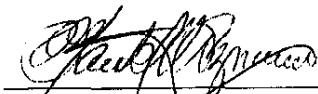
INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.AESTADOS DE RESULTADOS

(Expresados en dólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>MARGEN BRUTO</b>		
Ingresos netos	30.174.382,53	19.832.316,16
Menos : Costo de ventas	<u>22.174.810,82</u>	<u>14.947.658,88</u>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<u>7.999.571,71</u>	<u>4.884.657,28</u>
<b>GASTOS</b>		
Gastos generales	4.519.894,78	2.956.636,40
Gastos administrativos	2.363.375,84	1.633.371,40
Gastos financieros	<u>407.256,60</u>	<u>197.093,85</u>
	<u>7.290.527,22</u>	<u>4.787.101,65</u>
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	709.044,49	97.555,63
Otros ingresos (egresos) neto	760.371,55	1.146.441,38
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACION A TRABAJADORES</b>	<u>1.469.416,04</u>	<u>1.243.997,01</u>
<b>PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES (Nota Q)</b>	277.741,11	315.338,32
<b>IMPUESTO A LA RENTA (Nota Q)</b>	335.093,28	198.052,46
<b>UTILIDAD NETA</b>	<u>856.581,65</u>	<u>730.606,23</u>

  
Ing. Civ. Ottón Wong C.

Gerente General



CPA. Maribel Vera

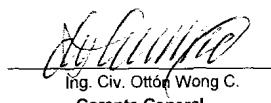
Contadora

Vea notas a los estados financieros

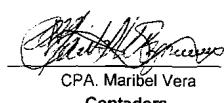
INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.AESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIOPOR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresados en dólares)

	<b>Capital Social</b>	<b>Reservas</b>	<b>Reexpresión Monetaria</b>	<b>Revalorización del Patrimonio</b>	<b>Aportes para Futuras Capitalizaciones</b>	<b>Resultados Acumulados</b>
Saldo al 1 de enero del 2009	60.000,00	209.053,55	363.277,83	5.423.174,99	260,00	2.343.925,21
Utilidad neta						730.606,23
Dividendos pagados						(2.339.999,99)
Saldo al 31 de diciembre del 2009	60.000,00	209.053,55	363.277,83	5.423.174,99	260,00	734.531,45
Transferencia de Patrimonio por fusión con HOKESA	30.000,00					(248.089,62)
Utilidad neta						856.581,65
Traslado de Utilid.Ejerc.anteriores a Dividendos socios						(730.606,23)
Saldo al 31 de diciembre del 2010	<u>90.000,00</u>	<u>209.053,55</u>	<u>363.277,83</u>	<u>5.423.174,99</u>	<u>260,00</u>	<u>612.417,25</u>



Ing. Civ. Ottón Wong C.  
Gerente General



CPA. Maribel Vera  
Contadora

Vea notas a los estados financieros

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

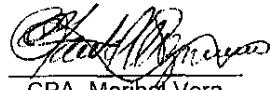
(Expresados en dólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2010	2009
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes	34.112.851,58	19.032.605,39
Pagado a proveedores	(33.856.965,64)	(18.827.397,87)
Otros ingresos y egresos, neto	760.371,55	1.146.441,38
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<b>1.016.257,49</b>	<b>1.351.648,90</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Compras de activos fijos	(6.299.639,10)	(934.263,38)
Importaciones en curso	679.350,05	(76.501,05)
Software hospitalario		(73.465,78)
Otros activos	(1.081.216)	
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de inversión</b>	<b>(6.701.504,97)</b>	<b>(1.084.230,21)</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Obligaciones financieras	1.300.000,00	1.650.681,64
Prestamos a relacionadas		2.451.098,29
Pasivo a largo plazo	3.764.270,47	(2.175.172,43)
Pago de dividendos a accionistas		(2.339.999,99)
Aumento de capital	30.000,00	
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento</b>	<b>5.094.270,47</b>	<b>(413.392,49)</b>
Disminución del efectivo	(590.977,01)	(145.973,80)
Efectivo al inicio del período	922.783,52	1.068.757,32
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO</b>	<b>331.806,51</b>	<b>922.783,52</b>



Ing. Civ. Ottón Wong C.

Gerente General



CPA. Maribel Vera  
Contadora

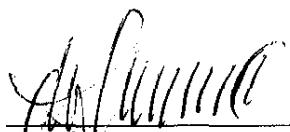
Vea notas a los estados financieros

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

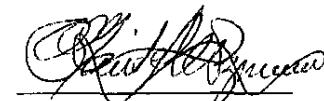
(Continuación)

(Expresado en dólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2010	2009
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		
Depreciaciones	856.581,65	730.606,23
	<u>1.749.640,75</u>	<u>903.256,28</u>
	<u>2.606.222,40</u>	<u>1.633.862,51</u>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>		
Inversiones	(1.112.368,39)	(190.000,00)
Cuentas por cobrar	(4.318.437,84)	(799.710,77)
Inventarios	(314.384,88)	(116.094,97)
Gastos anticipados	(795.610,32)	(310.282,63)
Cuentas a liquidar	52.690,00	230.346,39
Sobregiros bancarios	(124.368,71)	57.923,62
Cuentas y documentos por pagar	5.057.347,95	201.005,73
Gastos acumulados por pagar	111.953,87	55.222,98
Otros pasivos corrientes	(146.786,59)	(37.193,87)
Anticipos de clientes		
	<u>(1.589.964,91)</u>	<u>(282.213,61)</u>
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>1.016.257,49</u>	<u>1.351.648,90</u>



Ing. Ck. Ottón Wong C.  
Gerente General



CPA. Maribel Vera  
Contadora

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

**A. INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.:**

Se inscribió en el Registro Mercantil el 19 de junio de 1973, teniendo como objeto social dedicarse principalmente a la industria de la construcción de predios urbanos, así como la adquisición de bienes raíces, lotizarlos o urbanizarlos y proceder a la enajenación de los mismos, a su arrendamiento o destinarlos a cualquier negocio u operación lucrativa; podrá dedicarse a la administración de inmuebles, así como construir y/o promover la construcción de edificios destinados a propiedad horizontal o promover la constitución de propiedad horizontal sobre edificios ya construidos o en proceso de construcción, así como comprar, vender, hipotecar o arrendar locales o departamentos de propiedad horizontal o comprar o vender cuotas de condominio de terrenos para la construcción y constitución de edificios de propiedad horizontal; también podrá adquirir derechos reales o personales y contraer obligaciones de dar, hacer y no hacer, importar materiales para la industria de la construcción; y, en fin, podrá realizar todo acto o contrato civil o mercantil relacionado con el objeto social o que fuere menester para su cabal cumplimiento.

Mediante escritura pública de fusión por absorción de la Compañía HOSPITAL CLINICA KENNEDY SAMBORONDON S.A HOKESA, por INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. celebrada el 26 de enero del 2010 inscrita en el registro mercantil el 14 de abril del 2010.

**B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:**

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares, de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. Esos principios son similares a las normas internacionales de contabilidad e información financiera. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

El inventario se registra al costo de adquisición. Los costos se determinan por el método promedio, que no es mayor al mercado.

Los activos fijos están registrados al costo de adquisición. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos, las que se detallan a continuación:

<b>ACTIVO</b>	<b>AÑOS</b>
Edificios, instalaciones, sistemas de riego	20
Maquinarias, equipos, muebles y enseres	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

### B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS (Continuación):

Los ingresos y gastos se contabilizan por el método devengado: los ingresos cuando se originan y los gastos cuando se causan.

La provisión para cuentas incobrables se establece, con cargo a resultados, resulta de la provisión del 1% sobre los saldos de las cuentas por cobrar clientes, por créditos concedidos durante el año, para cubrir posibles pérdidas que pueden llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar.

Las inversiones corrientes están registradas al costo de adquisición y los intereses ganados se reconocen como ingresos a su vencimiento

Inversiones en acciones: se registran a su valor de adquisición y no se ajustan a valor patrimonial proporcional. De acuerdo a la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.18, los ajustes al valor patrimonial proporcional se deben registrar en una cuenta de resultados.

La provisión para jubilación patronal se establece en base a un estudio actuarial, corresponde a la obligatoriedad que tienen los empleadores de conceder jubilación patronal a aquellos trabajadores que hayan cumplido más de 10 años de servicio a la Empresa.

Moneda local a partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

### C. CAJA – BANCOS:

Al 31 de diciembre del 2010 incluye principalmente US\$68,783.60 (En el 2009 US\$885,831.31) de valores mantenidos en cuentas corrientes.

### D. INVERSIONES:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Servicio de Rentas Internas	214.29	586.24
Banco Pichincha Miami	(1) 1,812,740.33	500,000.00
Banco Bolivariano C.A.		200,000.00
	<u>1,812,954.62</u>	<u>700,586.24</u>

(1) Corresponde a inversiones con una tasa efectiva del 3.5% y con fecha de vencimiento al 30 de abril del 2011.

### INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

#### E. CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009 las cuentas por cobrar son como sigue:

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2010</b>	<b>2009</b>
Préstamos a empleados		50,463.16	30,870.79
Clientes (Pacientes)	(1)	5,630,553.30	2,232,084.25
Partes relacionadas (Ver Nota R)		1,541,603.39	1,538,998.20
Proveedores de servicios al cliente		5,884.42	5,884.42
Préstamos a partes relacionadas		8,493.14	
Cheques devueltos		67,073.95	45,005.50
Otras cuentas por cobrar	(2)	457,402.09	183,953.33
Honorarios médicos		802.77	772.77
Empleados HCK		19,203.46	25,229.22
Fiscales	(3)	918,494.45	380,378.95
Documentos por cobrar		3,136.49	
		<u>8,699,974.13</u>	<u>4,446,313.92</u>
Provisión de cuentas incobrables		(3,644.94)	(68,422.57)
		<u>8,696,329.19</u>	<u>4,377,891.35</u>

- (1) Incluye principalmente US\$4,315,062.36; (En el 2009 US\$1,282,989.48) por cobrar al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por servicios prestados a sus afiliados.
- (2) Incluye principalmente US\$140,908.08 y US\$63,257.07 a Cikena S.A y Kremtari S.A., respectivamente.
- (3) Corresponde US\$783,017.82 (En el 2009 US\$374,243.73) por retenciones en la fuente, US\$ 120,257.07 del Impuesto al Valor Agregado pagado y US\$15,219.56 del anticipo del impuesto a la renta.

#### F. INVENTARIOS:

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 los inventarios se distribuyen en:

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2010</b>	<b>2009</b>
Bodega Principal		370,611.48	306,575.92
Bodega de Cirugía		225,783.16	88,276.33
Medicina General		22,165.11	8,802.67
Terapia Intensiva		45,770.88	34,266.02
Bodega de Emergencia		22,272.99	15,742.06
Bodega de Esterilización		14,003.95	7,550.01
Bodega de Gerencia		9,896.24	1,886.16
Bodega de Rayos X		125,159.78	89,458.80
Cardiatesa		92,199.11	53,956.14
Otras Bodegas		<u>927,862.70</u>	<u>613,477.82</u>

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.****G. GASTOS ANTICIPADOS:**

	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
Gastos de organización	(1)	541,751.36
Costo software G.H.K.	(2)	400,838.87
Dateoton Cía. Ltda.	(3)	359,999.98
Cineangiometro	(4)	180,251.57
Predial Edclasa	(5)	37,435.41
Otros valores anticipos		349,196.92
Importación COTY		88,528.00
Anticipos por servicios prestados		11,000.00
	<b>1,869,474.11</b>	<b>1,073,863.79</b>

- (1) Corresponde a egresos para adquisición de equipos, otros.
- (2) Corresponde a valores entregados como anticipos para la adquisición de un software hospitalario para el GHK.
- (3) Corresponden a anticipos entregados a Farmacia, por compra de medicamentos y cuyo saldo se liquida en el mes siguiente.
- (4) Corresponde a valores que Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. cancela por cuenta de Cardiatesa.
- (5) Corresponde a anticipos entregados por servicios médicos.

**H. ACTIVO FIJO:**

Al 31 de diciembre del 2010 el movimiento de esta cuenta fue como sigue:

	Saldo al	Adiciones	Bajas	Saldo al
	01/01/2010			
Terrenos	828,360.00			828,360.00
Edificios	3,843,901.78	2,740,548.91		6,584,450.69
Bienes, muebles y equipos	7,324,073.40	3,089,173.11		10,413,246.51
Vehículos	351,244.38	46,207.23	(125,000.00)	272,451.61
Anticipo compra Edificio		157,298.98		157,298.98
Instalaciones	155,735.21	266,410.87		422,146.08
Depts. Edificio Rapsodia	<u>129,230.53</u>			<u>129,230.53</u>
Total costo	12,632,545.30	6,299,639.10	(125,00.00)	18,807,184.40
Depreciación acumulada	<u>(5,299,273.81)</u>	<u>(1,749,640.75)</u>	<u>125,000.00</u>	<u>(6,923,914.56)</u>
	<u>7,333,271.49</u>	<u>4,549,998.35</u>	<u>-</u>	<u>11,883,269.84</u>

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

### I. OTROS ACTIVOS:

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009 esta cuenta se compone como sigue:

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Depósitos en garantía	4,666.16	1,827.25
Inversiones a largo plazo	(1) 1,636,070.79	557,693.78
Otros activos no corrientes	(2) 78,762.66	78,762.66
	<b>1,719,499.61</b>	<b>638,283.69</b>

(1) Corresponde a inversiones mantenidas en compañías relacionadas y varias compañías, además de los derechos fiduciarios con Fideicomiso Alborada tres y Fideicomiso Mercantil HCKS.

#### **Inversiones varias:**

Derechos Fiduciarios	1,214,419.51
Inversiones Cías. Relacionadas	421,651.28
<b>Suman</b>	<b>1,636,070.79</b>

(2) Corresponde US\$61,839.00 y US\$16,923.66 de cuentas por cobrar a largo plazo de Cikena S.A y Cika S.A. respectivamente.

COMPAÑÍA	No de ACCIONES	CAPITAL SUSCRITO	Participación	VALOR NOMINAL
Albokennedy S.A.	3999	800.00	99.98%	799.80
Asisken	127	211,000.00	60.19%	127,000.00
Cika S.A.	360	6,000.00	90.00%	5,400.00
Cikena S.A.	540	4,000.00	90.00%	3,600.00
Cardiatesa	999	2,500.00	99.90%	2,497.50
Dateoton Cia. Ltda.	390	600.00	65.00%	390.00
Diagosa S.A.	32	800.00	32.00%	256.00
Ekomovil S.A.	998	2,000.00	99.80%	1,996.00
Laboratorio Hcka	180	3,000.00	60.00%	1,800.00
Inst. De Gastroenterología Kennedy S.A.	120	4,000.00	30.00%	1,200.00
Lab.Clin.Hosp.Clin.Kennedy.Samb.Hcks.S.A	320	800.00	40.00%	320.00
Mediken S.A.	74400	248,000.00	30.00%	74,400.00
Mediak S.A.	2016	1,080.00	74.67%	806.40
Managertop S.A.	19000	800.00	95.00%	760.00
Remaken S.A.	188	800.00	94.00%	752.00
Urolaser Kennedy S.A.	204	20,000.00	51.00%	10,200.00
Capitalizaclon [Electroquil]				1,440.00
				<b>233,617.70</b>

#### **Inversiones a largo plazo**

EMPRESA	VALOR
Blum Rojas Xavier Dr. Innafest	200.00
Bankers Club	14,000.00
Campo Club.	2,000.00
Cikena S.A.	30,000.00
Eko Movil S.A.	60,000.00
Lab.Clin.Hosp.Clin.Kennedy.Samb.Hcks.S.A	8,991.17
Remaken S.A.	3,504.41
Urolaser Kennedy S.A.	69,350.00
<b>SUBTOTAL</b>	<b>188,045.58</b>
(-) Provisión para Inversiones	(12.00)
<b>Total</b>	<b>421,651.28</b>

### INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

#### J. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009 las cuentas y documentos por pagar son como sigue:

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Fiscales	(1) 505,618.49	328,011.66
Proveedores	(2) 4,027,848.69	1,982,342.81
Otros acreedores	(3) 277,728.20	20,354.38
Otras cuentas por pagar	(4) 538,605.90	68,129.46
Documentos por pagar	(5) 1,526,786.40	174,954.32
Aporte Patronal		41,519.59
	<b>6,918,107.27</b>	<b>2,573,792.63</b>

- (1) Incluye principalmente US\$335,093.28 correspondiente al impuesto a la renta y a las retenciones en la fuente e Impuesto al Valor Agregado cobrado.
- (2) Corresponde principalmente a Cuentas por Pagar a proveedores por servicios médicos en atención a pacientes enviados por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (Convenio con Industrial Inmobiliaria Teoton S.A.) por US\$2,993,545.00.
- (3) Corresponde principalmente a US\$168,116.97 por una cuenta por pagar con Cikena S.A.
- (4) Incluye un Fideicomiso con Alborada tres valorado en US\$414,419.51
- (5) Corresponde a cuentas pendiente de pago principalmente a pagarés firmados, los mismos que se renuevan cada año.

#### K. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:

Corresponde principalmente beneficios sociales por pagar a los empleados.

#### L. OBLIGACIONES BANCARIAS:

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Intereses por pagar		
Banco Pichincha C.A.	(1) 800,000.00	
Banco Internacional	(2) 500,000.00	
Banco Pichincha Miami	(3) 1,800,000.00	1,800,000.00
	<b>3,100,000.00</b>	<b>1,800,000.00</b>

- (1) Vencimiento 9 de enero del 2011.
- (2) Vencimiento el 13 de mayo del 2011.
- (3) Corresponde a préstamo para capital de trabajo, con fecha de emisión 13 de noviembre de 2008 y vencimiento 20 de agosto de 2010, a un plazo de 360 días y tasa de interés del 6% anual, el mismo que se volvió a renovar a una tasa de 5,50% y fecha de vencimiento 15 de agosto del 2011.

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**

**M. OTROS PASIVOS CORRIENTES:**

Durante el 2010 corresponde a valores pendiente de pago a los socios por concepto de dividendos y otros valores por atrasos y multas.

**N. PASIVO A LARGO PLAZO:**

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Obligaciones bancarias a largo plazo (1)	3,835,514.73	1,500,000.00
Provisiones laborales (2)	580,746.83	304,287.50
Préstamos de partes relacionadas (Nota R) (3)	586,172.64	391,511.34
Documentos por pagar (4)	520,914.00	1,038,998.41
Otros pasivos de largo plazo (Nota R) (5)	2,291,512.71	815,793.19
	<b>7,814,860.91</b>	<b>4,050,590.44</b>

- (1) Corresponde principalmente al préstamo que se mantiene con Standard Chartered Bank al 3.97% anual, adicional a esto una obligación con el Banco Internacional por US\$1,598,039.45.
- (2) Corresponde a las provisiones por jubilación patronal y desahucio por US\$468,340.40 y US\$112,406.43 respectivamente (Para el 2009 US\$269,746.42 y US\$34,541.08 de jubilación patronal y desahucio, respectivamente)
- (3) Incluye principalmente US\$264,968.48 con Cika S.A; US\$156,752.69 y US\$111,780.35 con Mediak S.A. y Remaken S.A. respectivamente por concepto de préstamos con sus compañías relacionadas.
- (4) Corresponde a documentos pendientes de pago por US\$110,357.00 y US\$410,557.00 con Ecuador Overseas Agencies C.A y Philips Medical System Export respectivamente.
- (5) Corresponde a acreedores por títulos de salud de Medirent y otras cuentas por pagar a la Cia. Relacionadas.

**Acred. por Titulos de Salud HCK**

<b>NOMBRE</b>	<b>TOTAL</b>
Titulos de Salud HCK	392.77
Acreedores por Garantia (MEDIRENT)	1,158,923.41
<b>TOTAL DOC. POR PAGAR LARGO PLAZO</b>	<b>1,159,316.18</b>

**CUENTAS POR PAGAR VARIOS VALORES**

<b>NOMBRE</b>	<b>TOTAL</b>
Servicios Hospitalarios S.A. Albotecon	141,662.92
Albokennedy S.A.	286,357.77
Mediak S.A.	140,458.38
Remaken S.A.	563,717.46
<b>TOTAL DOC. POR PAGAR LARGO PLAZO</b>	<b>1,132,196.53</b>
<b>TOTAL OTROS PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	<b>2,291,512.71</b>

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**

**O. PASIVO DIFERIDO:**

Constituyen principalmente US\$1,247,805.74 por anticipos que realiza el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por cartera y US\$371,958.80 por anticipos de pacientes ingresados en la clínica.

**P. PATRIMONIO:**

**Capital social:** Representan 60.000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1.00 cada una.

**Reserva legal:** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar por lo menos el 50% del capital suscrito pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

**Reserva de capital:** Se incluyen los saldos de las siguientes cuentas que se originaron en ajustes por inflación hasta el 31 de marzo del 2000: Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria.

**Resultados acumulados:** Las utilidades están a disposición de los accionistas.

**Q. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:**

De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad líquida anual antes del impuesto sobre la renta para repartirla entre sus trabajadores.

La provisión de impuesto a la renta se calcula aplicando la tasa del 25% sobre la utilidad tributable anual. La Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador ratifica que las Sociedades que reinvertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción del 10% en la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido, lo que establece una tarifa del 15%.

Esa reinversión se debe hacer en maquinaria o equipo nuevo y el aumento del capital social inscrito en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel que se generaron las utilidades materia de reinversión. La base de cálculo para el impuesto del año 2010 se determinó según se indica a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Utilidad del ejercicio	1,469,416.04	1,243,997.01
Más: Dividendos y otros ingresos exentos		
Base imponible para participación a trabajadores en las utilidades	1,469,416.04	1,243,997.01
Participación de los trabajadores en las utilidades	220,412.41	186,599.55

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.****Q. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)**

Utilidad del ejercicio	1,469,416.04	1,243,997.01
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	220,412.41	186,599.55
Dividendos y otros ingresos exentos	382,191.32	858,258.46
Incremento de empleos		
Pago a trabajadores discapacitados		
Más: Gastos no deducibles	736,096.76	464,332.07
Participación de los trabajadores sobre ingresos exentos	57,328.70	128,738.77
(-)25% de amortización por pérdidas	235,864.64	
Base imponible para impuesto a la renta	1,424,373.13	792,209.84
15% utilidades reinvertibles US\$210,000.00	31,500.00	
25% utilidades no reinvertibles		
US\$1,214,373.13 (En el 2009 US\$792,209.84)	303,593.28	198,052.46
Impuesto a la renta	<u>335,093.28</u>	<u>198,052.46</u>

**R. TRANSACCIONES CON RELACIONADAS:**

	Año 2010		Año 2009	
	Compras	Ventas	Compras	Ventas
Alboteoton S.A.	33,810.25	119,751.98	89,667.56	22,879.99
Cika S.A.	610.47	114.63	63.00	52,000.00
Cikena S.A.	26,737.54	117,794.96	1,154.90	679.50
Dateoton Cía. Ltda.	1,782,365.99	32,937.03	1,938,209.89	27,855.07
Diagosa S.A.	1,870.70	13,129.89	5,224.67	7,789.30
Ekomovil S.A.	59,828.50	52,208.64	55,186.91	36,800.69
Hokesa S.A.			40,060.42	45,934.24
Mediak S.A.	406,744.70	416,505.13	325,206.99	291,007.13
Mediken S.A.	353.15	546,908.13	315.32	720,249.61
Remaken S.A.	776,918.44	574,182.35	460,391.88	410,690.09
Cardiatesa S.A. Laboratorios clínicos HCK	5,413.28	61,840.82		39.00
Semedosa S.A.		841.04		
	<u>3,094,653.03</u>	<u>1,936,214.63</u>	<u>2,915,481.54</u>	<u>1,615,924.62</u>

A continuación un detalle de los saldos que se mantienen con compañías relacionadas:

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.****R. TRANSACCIONES CON RELACIONADAS: (Continuación)**Corto Plazo:

	Saldo al 31 de diciembre del		Saldo al 31 de diciembre del	
	Año 2010		Año 2009	
	Por Cobrar	Por Pagar	Por Cobrar	Por Pagar
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton	1,520.84	5,673.59	16,871.43	
Cika S.A.	154,808.37	431.66	71,328.37	
Cikena S.A.	149,119.93	183,050.10	1,302.14	
Ekomóvil S.A.	6,114.78	553.62	3,370.31	
Dateoton Cía. Ltda.	3,520.75	670,151.67	5,007.81	
Hospital Clínica Kennedy S.A. Samborondom Hokesa			1,069,969.83	
Laboratorio clínico HCKS	65,407.14	30,950.34		
Mediken S.A.	92,663.06	230.43	97,526.06	
Mediak S.A.	448,074.68	593,218.98	69,037.84	
Diagosa S.A.	11,283.12	1,133.39	358.56	
Cardiatesa	341.89			
Predial Edclasa S.A	71.28	58,305.27		
Remaken S.A.	608,677.55	974,198.20	204,225.85	
	<u>1,541,603.39</u>	<u>2,517,897.25</u>	<u>1,538,998.20</u>	<u>-</u>

Cuentas por pagar Largo Plazo:

	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
Mediak S.A.	297,211.07	283,755.82
Remaken S.A.	675,497.81	82,189.41
AlboKennedy S.A.	324,357.77	
Cikena S.A	14,671.13	
Cika S.A	264,968.48	
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton	141,662.92	
Otras		25,566.11
	<u>1,718,369.18</u>	<u>393,520.34</u>

### INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

#### S. FIDEICOMISO COMPLEJO MEDICO HOSPITAL CLINICA KENNEDY SAMBORONDON:

Intervinientes: Promotora Inmobiliaria LFG S.A. "Fideicomitente A"  
 Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. "Fideicomitente B"  
 Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador", "Fiduciaria".

Vigencia: Inicio.- 24 de septiembre de 2004.

Objeto: Constitución de un patrimonio autónomo, separado e independiente de aquel o aquellos de las Fideicomitentes Beneficiarios, de la Fiduciaria, y de terceros en general, así como todos los que correspondan a otros negocios fiduciarios manejados por la Fiduciaria. Que la Fiduciaria mantenga bajo el patrimonio autónomo constituido la titularidad jurídica de los bienes y dineros que se transfieren en Fideicomiso Mercantil y los que en el futuro le sean transferidos, que se desarrolle a través del Fideicomiso y a nombre de éste, por parte de las Fideicomitentes, un Proyecto Inmobiliario.

#### T. FUSIÓN POR ABSORCIÓN:

Mediante escritura pública de fusión por absorción de la Compañía HOSPITAL CLINICA KENNEDY SAMBORONDON S.A HOKESA. por INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. celebrada el 26 de enero del 2010 inscrita en el registro mercantil el 14 de abril del 2010. El balance general de la absorbida estaba compuesto por:

	<u>Saldo Consolidado</u>
<u>ACTIVO</u>	
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>	
Caja - bancos	870,250.79
Inversiones	501,923.05
Cuentas y documentos por cobrar	4,376,154.80
Inventarios	758,516.29
Gastos anticipados	1,570,910.14
Cuentas a liquidar	207,284.76
Fiscales y otros	529,756.84
Importaciones en Curso	679,350.05
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<u>9,494,146.72</u>
<b>ACTIVO FIJO</b>	10,662,848.88
<b>OTROS ACTIVOS</b>	675,790
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<u>20,832,786.03</u>

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**

**T. FUSIÓN POR ABSORCIÓN: (Continuación)**

<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>Saldo Consolidado</b>
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>	
Cuentas y documentos por pagar	3,029,483.32
Gastos acumulados por pagar	615,898.90
Obligaciones bancarias	1,800,000.00
Otros pasivos corrientes	43,114.94
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>5,488,497.16</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>7,675,480.38</b>
<b>PASIVO DIFERIDO</b>	<b>866,473.40</b>
<b>PATRIMONIO</b>	
Capital social	90,000.00
Reservas	5,995,506.37
Aportes para futuras capitalizaciones	260.00
Resultados acumulados	716,568.72
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>6,802,335.09</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>20,832,786.03</b>

**U. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF**

El 21 de agosto del 2006, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI.004, se exige la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2009 a las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la referida Superintendencia. El 20 de noviembre del 2008, con resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC, se estableció el cronograma para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, el que comenzó en el año 2010 y concluye en el 2012. La Compañía deberá implementarlas a partir del 2011.

**V. CÓDIGO ORGÁNICO DE LA PRODUCCIÓN, COMERCIO E INVERSIONES:**

El 16 de noviembre de 2010, la Asamblea Nacional emitió el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, que incluye incentivos y estímulos de desarrollo económico. Entre los incentivos de carácter general, se establece la reducción progresiva de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes tres años, la exoneración de impuesto a la salida de divisas para las operaciones de financiamiento externo, la exoneración del anticipo al impuesto a la renta por cinco años para toda inversión nueva, y la reforma al cálculo del anticipo del impuesto a la renta. Este Código aún no cuenta con un reglamento que norme su aplicación y cumplimiento.

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.****W. HECHOS SUBSECUENTES:**

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre del 2010, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.